

# Tilstandsvurdering av tak

Matrikkel: **Gnr 202: Bnr 82**  
Kommune: **3803 TØNSBERG KOMMUNE**  
Betegnelse: **Skolebygg**  
Adresse: **Larveveien 31, 3172 VEAR**



Dato befaring:  
Utskriftsdato: 27.09.2021  
Oppdrag nr: 3795

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**  
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik  
Semsveien 111, 3140 NØTTERØY  
Telefon: 930 09 950

**Sertifisert takstmann:**  
Takstmann Jan-Erik Rossavik  
Telefon: 930 09 950  
E-post: jan-erik@byggvurdering.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

## Rapportdata

<b>Kunde:</b>	Tønsberg Kommunale Eiendom
<b>Takstmann:</b>	Jan-Erik Rossavik
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: . - Jan-Erik Rossavik Odd Arild Østerud. Takstmann og Eiendomsøkonom. Tlf. 930 09 950

## Eiendomsopplysninger

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Skolebygg
--------------------------	-----------

## Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3803 TØNSBERG Gnr: 202 Bnr: 82
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tønsberg Kommune
<b>Adresse:</b>	Larveveien 31, 3172 Vear

## Eiendomsdata

Skolebygg som er bygget rundt 1988. Alt av takkonstruksjon, tekking, renner og nedløp er fra byggeåret. Det opplyses at det har vært lekkasje.

Grendehuset er oppført rundt 1994 hvor deler av taktekkingen er skiftet for noen år siden. Sidebygget er oppført rundt 1997 og taktekkingen er fra byggeåret. Byggeåret på disse byggene er basert på årgang for glassproduksjon av vinduer.

Mandatet er å kontrollere takkonstruksjonen tilstand, taktekkingen, renner og nedløp. Dette omfatter alle tre bygg. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner innvendig og utvendig. Det er på tilfeldige valgte steder på 8 steder løftet på takstein for kontroll av undertaket.

## Konklusjon

Hovedbygningen fra 1988 preges noe av enkelte lekkasjer, falmet stein og mose. Grunnet taktekkingens tilstand vil det anbefales et taket legges om. I den forbindelse må det påregnes utskiftninger av deler av undertaket medregnet nedre del av flere taksperrer som har råteskader.

Sidebygget fra 1997 har noe bedre tilstand som har en sammenheng med at bygget er 9 år nyere en hovedbygget. Men dette taket har forenklet undertak med kortere levetid. Fornyelse av taktekkingen anbefales. Alternativt utføre vedlikehold av takstein, men fornyelse av tekkingen vil være påregnelig innen 5 til 15 år.

Grendehuset fra 1994 har svekket tekkingen og spesielt i byggets front. Grunnet tekkingens tilstand vil det anbefales at taket legges om Tekkingen som er fornyet for noen år siden vurderes å ha grei tilstand. I den forbindelse må det påregnes utskiftninger av deler av undertaket medregnet nedre del av flere taksperrer som har råteskader.

En oppsummering grunnet generell tilstand, manglende vedlikehold og forventet kortere levetid anbefales det at alle tak legges om foruten nyere tekking på deler av grendehuset. Det bør da samtidig skiftes renner, nedløp, luftehatter og beslag grunnet alder og svekkelser.

Generelt ellers for byggene er manglende vedlikehold og da behov for noe utskiftninger og en del vedlikehold. Det henvises forøvrig til respektive vurderinger, post med levetidsbetraktninger og bilder med kommentarer.

### Levetidsbetraktninger.

Forventet levetid på undertak av rupanel med papp, sløyfer, lekter og betongstein er 30 til 60 år. Levetiden er avhengig av værforhold og vedlikehold. Forventet levetid på forenklet undertak med sløyfer, lekter og betongstein er 10 til 40 år. Levetiden er avhengig av værforhold og vedlikehold.

En oppsummering er at forenklet undertak har en del kortere levetid er undertak av rupanel. Selve betongsteinen har en generell forventet levetid på 30 til 60 år og da avhengig av værforhold og vedlikehold.

Luftelister har en forventet levetid på mellom 20 og 40 år. Renner, nedløp og andre beslag har en forventet levetid på 25 til 35 år. Dette er også avhengig av værforhold og vedlikehold.

En oppsummering er at det generelt er manglende vedlikehold og dermed må det forventes kortere levetid.

### Vurdering av takkonstruksjon hovedbygget fra 1988

Beskrivelse:

I hovedsak er taket røstet opp til møne og det er isolerte skråtak. Dette gir en begrenset kontrollmulighet at takkonstruksjon. Det er ingen utvendig lufting i gesimser og luftingen er da mellom isolasjon og undertaket kombinert med lufting under lekter.

Vurderinger:

Luftingen anbefales å forbedres via gesimser og ved mer lufting under selve takstein når taket legges om. Det bør bemerkes at isolerte skråtak av denne årgang kan være en risikokonstruksjon for skulte skader. Dette også basert på de svekkelser som er registrert på befaringen.

### Vurdering av takteking hovedbygget fra 1988.

Beskrivelse:

Taket har undertak av rupanel som er tekket med dobbelt krum betongstein fra byggeåret. Det er i hovedsak ikke utført noe vedlikehold etter byggeåret.

Vurderinger:

Tekkingen på utsiden er falmet og det er registrert en del mose. Sistnevnte inneholder syre som tærer på taksteinen og reduserer levetiden. Ved kontroll under takstein på tilfeldige valgte steder registreres det enkelte steder råteskader og svekkelser i enkelte bjelker.

Basert på skader, svekkelser og forventet levetid vil det i dette tilfellet anbefales at taktekingen legges om. Råteskader må i den forbindelse skiftes før tekkingen fornyes.

### Vurdering av takkonstruksjon sidebygget fra 1997.

Beskrivelse:

Taket er røstet opp til møne og dette er da en lukke takkonstruksjon som ikke er mulig å vurderte. I dette tilfellet er det registrert utvendige gesimskasser som er utvendig luftet via luftespalter.

Vurderinger:

Det er ved visuell kontroll på innvendige overflater ingen symptomer på skader i isolert skråtak. Lufting under takstein bør forbedres når taket legges om. Det bør bemerkes at isolerte skråtak av denne årgang kan være en risikokonstruksjon for skulte skader.

### Vurdering av taktekking på sidebygget fra 1997.

Beskrivelse:

Taktekkingen har et forenklet undertak som er tekket med betongstein fra byggeåret. Det er ikke utført noe vedlikehold etter byggetiden.

Vurderinger:

Denne tekkingen er også noe falmet og har noe mose men det er ingen tegn til lekkasjer eller skader ved kontroll på tilfeldige valgte steder. Det vurderes da at taket må nåværende tidspunkt ikke bør legges om. Men dette kan være påregnelig innen en periode på 5 til 15 år.

### Vurdering av takkonstruksjon på grendehuset fra 1994.

Beskrivelse:

I hovedsak er taket røstet opp til møne og det er isolerte skråtak. Dette gir en begrenset kontrollmulighet at takkonstruksjon.

Vurderinger:

Det er ingen utvendig lufting i gesimser og luftingen er da mellom isolasjon og undertaket kombinert med lufting under lekter. Luftingen anbefales å forbedres via gesimser og ved mer lufting under selve takstein når taket legges om.

Det er ved visuell kontroll på innvendige overflater ingen symptomer på skader i isolert skråtak. Men det er flere steder på undertaket ved utvendige gesimser registrert råteskader og svekkelser. Det bør bemerkes at isolerte skråtak av denne årgang kan være en risikokonstruksjon for skulte skader. Dette også basert på de svekkelser som er registrert på befaringen.

### Vurdering av taktekking på grendehuset fra 1994.

Beskrivelse:

Undertak av rupanel som er tekket med betongstein fra byggeåret. Taktekkingen er fra byggeåret mens deler av vestsiden er fornyet rundt 2014. Det er ellers ikke utført noen utbedringer eller vedlikehold.

Vurderinger:

Deler av taket og spesielt på østsiden har lekkasjer og råteskader nederst på taket over gesimser. Basert på synlige symptomer vil det anbefales at taktekkingen fra byggeåret fornyes.

### Generelt for andre utvendige fasader.

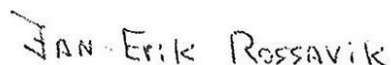
Beskrivelse:

I hovedsak er alle utvendige konstruksjoner fra respektive byggeår. Det er gjort mindre utskiftninger og lite vedlikehold er utført.

Vurderinger:

Store deler av fasadene preges noe av manglende vedlikehold over tid. Det er generelt slitte vinduer, flere dører og stedvis noe råteskader på kledningen. Det på påregnes en del vedlikehold og noe utskiftninger er påregnelig.

NØTTERØY, 27.09.2021



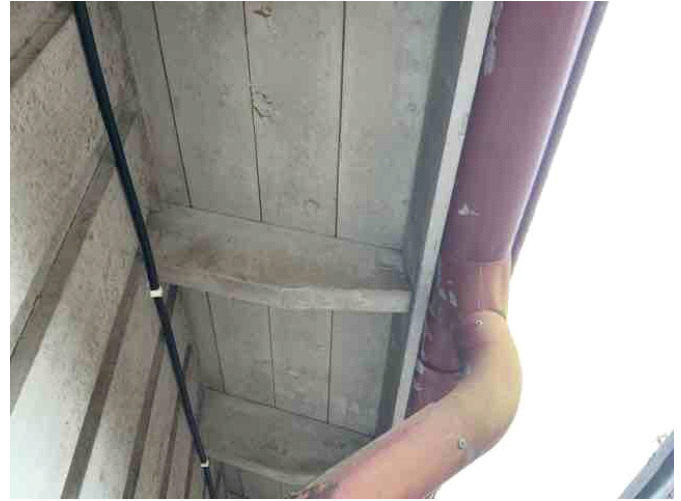
Takstmann Jan-Erik Rossavik  
Takstmann og Eiendomsøkonom  
Telefon: 930 09 950

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Bildet viser hovedbygget.



Det er registrert noe råteskader i ytterkant av tre taksperrer på hovedbygget. Det kan ikke utelukkes at flere taksperrer har begynnende råteskader.



Mye råteskader er registrert i undertaket på hovedbygget. Observasjonene er gjort tre steder på utsiden. Dette er en indikasjon på svekkelser i taktekkingen og det må påregnes mer svekkelser når takstein fjernes.



Noe fuktskader som har trukket inn i hovedbygget. Dette har sammenheng med utvendige svekkelser og mer skader en det som er synlig må påregnes.



Taktekkingen på bygg fra 1997 ser en del bedre ut en hovedbygget fra 1988. Ingen indikasjoner på lekkasjer.



Bildet viser sidebygget fra 1997.



Bildet viser hovedbygget fra 1988.



Bilder viser tegn til lekkasjer og råteskader i undertaket på hovedbygget.



Flere råteskader bjelke tilhørende hoveddel fra 1988.



Generelt slitte vinduer på hovedbygget fra 1988.



Flass, rust og dårlige skjøter tilhørende hoveddel fra 1988.



Stedvise råteskader på hovedbygget fra 1988.



Stedvis mye mose på hovedbygget fra 1988.



Bildet viser grendehuset fra 1994.



Bildet viser råteskader i utvendig gesims på grendehuset fra 1994.



Bildet viser dårlige skjøter på renner og nedløp på grendehuset fra 1994.





Bildet viser råteskader i utvendig gesims og taksperrer på grendehuset fra 1994. Dette gir en indikasjon på utettheter og mer skader er påregnelig når takstein fjernes.



Taktekkingen på en side på deler av bygget har tekkning fra rundt 2014 og vurderes å ha grei tilstand. Dette gjelder grendehuset.